

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: “ DEUTSCHE BANK SPA ”
con avv. Daniele Giancaio Sardo

contro:



N° Gen. RG. 120.2021 riunita RG.299.2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.09.2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Sara Pitinari**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico a Cavarzere (Venezia)

Esperto alla stima: Arch. Susanna Tiepolo
Codice fiscale: TPLSNN67D51F904X
Partita IVA: 03334040270
Studio in: Via Tempesta 30 - 30033 Noale (VE)
Telefono: 041.441266
Fax: 041.441266
Email: tiepolosusy@libero.it
Pec: susanna.tiepolo@archiworldpec.it



RIASSUNTO

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene :

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 03.07.2006 ai nn. R.P. 1259 R.G. 4997 presso la Conservatoria di Chioggia, a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto del 26.06.2006 del notaio Marco Gava con sede in Cavarzere rep.44576/7524 a favore della banca " Deutsche Bank S.p.A." con sede in Milano, contro

[redacted]
identificati con il fg. 48 particella 454 sub.12 natura A/4 (abitazione di tipo popolare), sita in Via G.Marconi , civ. 28/A e particella 1524 sub.18 natura C/6 (autorimessa), sita in Via Marconi 28/A

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 03.06.2021 ai nn. R.P. 2469 R.G.3351 del 3/10/2022, presso la Conservatoria di Chioggia, a favore di a favore della banca " Deutsche Bank S.p.A." con sede in Milano, contro

[redacted]
per la quota di proprietà di ½ ciascuno dell immobili identificati con il fg. 48 particella 454 sub.12 natura A/4 (abitazione di tipo popolare), sita in Via G.Marconi , civ. 28/A e particella 1524 sub.18 natura C/6 (autorimessa), sita in Via Marconi 28/A

Pignoramento immobiliare trascritto in data 13.12.2023 ai nn. R.P. 5256 R.G.6969 del 3/10/2022, presso la Conservatoria di Chioggia, a favore di a favore della banca " Deutsche Bank S.p.A." con sede in Milano, contro

[redacted]
per la quota di proprietà di ½ ciascuno dell immobili identificati con il fg. 48 particella 454 sub.12 natura A/4 (abitazione di tipo popolare), sita in Via G.Marconi , civ. 28/A e particella 1524 sub.18 natura C/6 (autorimessa), sita in Via Marconi 28/A

Nota : il presente pignoramento è stato trascritto sulla quota di ½ ciascuno di proprietà dei

[redacted]
nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente, giusto provvedimento emesso dal Tribunale di Venezia in data [redacted]

2) Creditori :

Esecutante : Deutsche Bank S.p.A

Intervenuti : Nessuno

3) Quota del pignoramento: intera quota (1/1)



4) Luogo in cui si trovano i beni :

Cavarzere in Via G.Marconi 28/A (VE)

5) Indicazione del prezzo di stima nello stato di fatto in cui si trovano

Lotto unico A : fg. 48 mapp. 454 sub.12 (abitazione)

fg. 48 mapp. 1524 sub. 18 (garage)

Valore di stima lotto unico per intero € 84.400,00

Valore di stima quota pignorata 1/1 (intera proprietà) detratte le spese € 76.600,00 (settantaseimilaseicentoeuro)

Sommario

1 PREMESSA	3
1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567	(Quesito n. 1) ...	5
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO	(Quesito n.2)	5
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	(Quesito n.3)	6
4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A	(Quesito n. 4) ...	9
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto A	(Quesito n. 5) .	13
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A	(Quesito n. 6) .	14
6.1 Vincoli ed oneri giuridici :.....		14
Nessuna.....	Errore. Il segnalibro non è definito.	
6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :.....		15
7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto A	(Quesito n. 7) .	16
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico	(Quesito n. 8) .	16
8.1.1 Criterio di stima :.....		16
8.Bis Verifica classamento energetico	(Quesito n. 8) .	17
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A	(Quesito n.9) ..	17
10. ALLEGATI LOTTO unico A	(Quesito n.10)	18
11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	(Quesito n.11)	18
12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A	(Quesito n 12)	18

1 PREMESSA

Con disposizione del 22 Giugno 2021, il G. E. Martina Gasparini, nominava la sottoscritta C.T.U. arch. Tiepolo Susanna con studio tecnico in Noale (VE), Via Tempesta 30, iscritta All'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N° 2928 , con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 12.07.2021 tramite giuramento telematico come da verbale di giuramento inviato telematicamente in data, 12.07.2021 (**all.01**). A seguito di sospensione della procedura



e riunione in data 10.01.2024 con la procedura Rg.299.2023,la sottoscritta ha continuato le operazioni peritali, rispondendo ai quesiti di seguito trascritti:

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati secondo il modello inviato in data 23.12.2020 :

- 1) L'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex. Art. 567 c.p.c. e, in particolare **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**;ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni,come sopra precisato,lo segnali immediatamente al creditore procedente e al giudice, **sospendendo immediatamente** le operazioni di stima;
- 2) L'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;
- 3) Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari**- ed alla formazione, ove opportuno,di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
- 4) Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 5) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;
- 6) Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - a. **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);
atti di asservimento urbanistici;
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge
Altri pesi o limitazioni d'uso;
 - b. **Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - I. iscrizioni;
 - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- 7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.
- 8) Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti,la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8 bis ;**
- 8 bis.** Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica quale sia il costo a questo applicabile ;
- 9) nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
- 10) alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;
- 11) dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
- 12) predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
 - lotto;
 - diritto reale staggito;
 - quota di proprietà;



- identificazione catastale;
- valore attribuito.

Rediga, infine, l'elaborato inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto è pregato di prestare giuramento presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico Efisystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

(Quesito n. 1)

L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; verificando la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento.

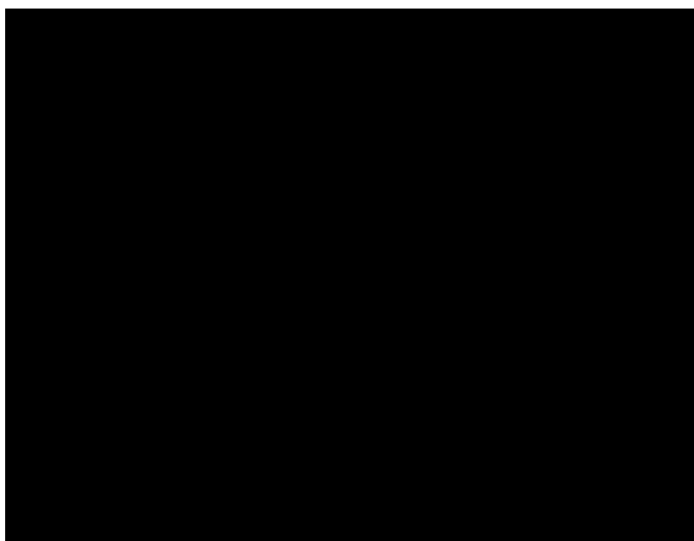
Ai sensi dell' ex art.567,secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione risultano idonei, è presente il certificato ipotecario ventennale, prodotto dal Notaio Pietro Sormani con studio in Milano (MI) in data 8.06.2021 depositato in cancelleria.

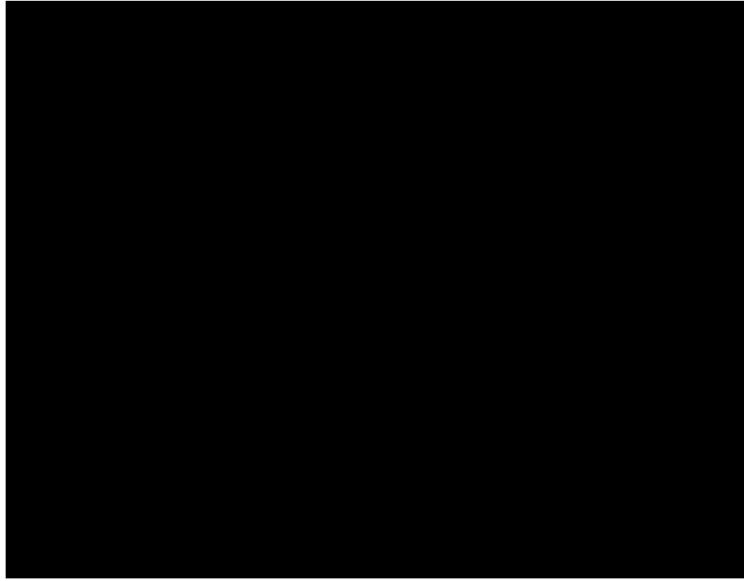
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

(Quesito n.2)

L'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;

Dalle ricerche effettuate in data presso l'Anagrafe del Comune di Cavarzere, si possono riportare i dati sulla generalità degli esecutati **(all.03)** :





3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI (Quesito n.3)

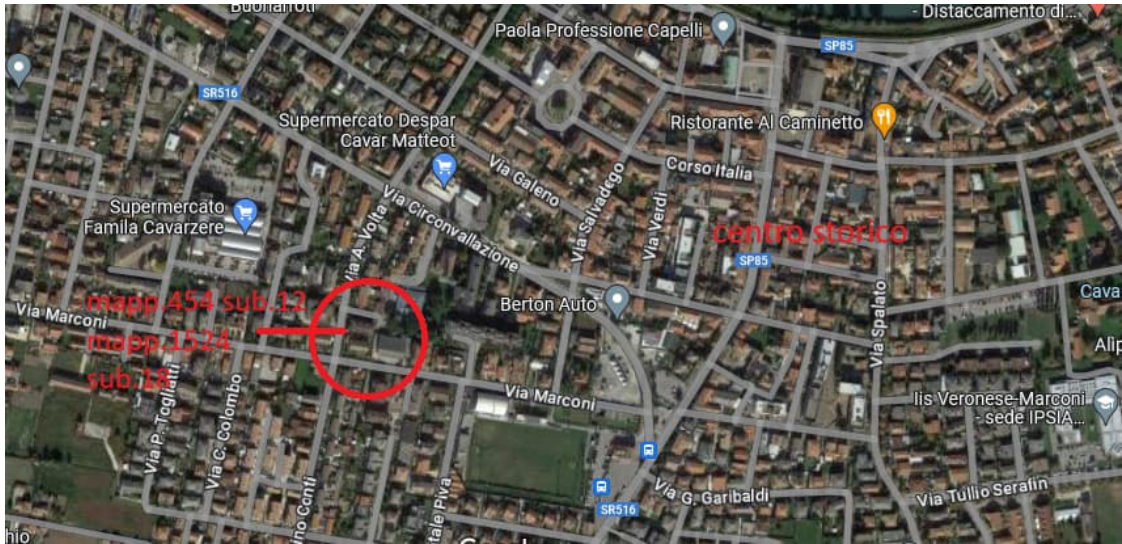
Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti

La sottoscritta CTU, ha effettuato un primo sopralluogo in data **11.02.2021**, durante il quale non è stato possibile prendere visione dei luoghi pignorati per impedimento della persona, residente all'epoca nell'abitazione [REDAZIONE]

A seguito di sospensione della procedura con successiva ripresa e riunione alla procedura Rg. 299.2023, sono proseguite le operazioni peritali. Si sono effettuati altri due sopralluoghi, uno in data **16.05.2024** senza possibilità di visionare l'immobile, infine in data **17.06.2024**, alla presenza del custode nominato Notaio Marco Gava, con la presenza dell'avv. Francesca Mander, dell'associazione notarile IVG, e le forze dell'ordine, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di pignoramento sono corrispondenti alle planimetrie catastali e situati in Comune di Cavarzere, in Via G.Marconi 28/A. L'immobile fa parte di un complesso residenziale a schiera, costituito da 4 unità abitative, due poste al piano primo e due al piano terra, realizzato intorno agli anni sessanta.. All'unità pignorata si accede, dalla strada comunale, Via G. Marconi, arrivando per la Via Circonvallazione, prossima al centro del paese.



Localizzazione nel centro di Cavarzere



Vista aerea intero fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte con il garage



Quota e tipologia del diritto :

Pignoramento immobiliare trascritto in data 13.12.2023 ai nn. R.P. 5256 R.G.6969 del 3/10/2022, presso la Conservatoria di Chioggia, a favore di a favore della banca " Deutsche Bank S.p.A." con sede in Milano, contro [REDACTED] e contro [REDACTED] data 18.03.1976 per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno dell'immobili identificati con il fg. 48 particella 454 sub.12 natura A/4 (abitazione di tipo popolare), sita in Via G.Marconi , civ. 28/A e particella 1524 sub.18 natura C/6 (autorimessa), sita in Via G.Marconi 28/A

NOTA : gli immobili a seguito della morte degli intestatari [REDACTED] non hanno avuto continuazione nella trascrizione, in quanto gli eredi legittimi sopravvissuti, hanno rinunciato all'eredità, pertanto è stato nominato dal Tribunale di Venezia, in data 05.01.2023 il curatore dell'eredità giacente, nella figura dell'Avv. Francesca Mander, nata a Venezia in data 5/9/1966 (c.f. MND FNC 66P45 L736W), con studio in Venezia – Mestre, Via Aleardo Aleardi n.78. Il pignoramento precedentemente in capo [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, è stato assoggettato all'Avv. Francesca Mander in qualità di curatore dell'eredità giacente. (all.7 Pignoramento del 13.12.2023)

identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali : beni intestati a [REDACTED]

Comune di Cavarzere – Catasto Fabbricati fg.48 Mappale 454 sub. 12 (appartamento)

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat	
	48	454	12			A/4		4,5	86 mq.	€ 141,77

Comune di Cavarzere – Catasto Fabbricati fg.48 Mappale 1524 sub. 18 (garage)

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.cat.	
	48	1524	18			C/6	6	19 mq.	20 mq.	€ 38,27

Formazione del lotto di vendita
--

I beni oggetto di esecuzione immobiliare , composti da porzione di abitazione, posta al piano terra, facente parte di un complesso bifamigliare con vano scale comune, con scoperto parte a uso comune e parte privato e garage costituisce un unico lotto di vendita



Valutazione lotto unico A

LOTTO UNICO A (appartamento con garage)

Confini :

Per quanto riguarda i confini attuali , il mapp. 454 su cui insiste l'appartamento, confina a Nord con mappale 1524, a Est con il mapp.249 a Sud con strada comunale (Via G.Marconi) infine a Ovest, con altra unità immobiliare facente parte dello stesso mappale. Il garage, individuato con il sub.18, appartenente al mapp. 1524, confina a Nord , a Est e a Ovest con altri box,appartenenti al mappale 1524, a Sud con rampa di accesso scoperto .

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio si trova in una zona residenziale semicentrale nella località Cavarzere, Comune di Venezia, municipalità di circa 13.000 abitanti. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da edifici residenziali unifamiliari e piccoli condomini nati intorno agli anni 60/70/80. **Caratteristiche zona:** semicentrale

Area urbanistica: " residenziale mista con traffico locale per i residenti con parcheggi sufficienti privati.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti zone limitrofe : centri limitrofi di rilievo : Rovigo - Chioggia

Caratteristiche zone limitrofe : residenziali ,commerciali, produttive

Attrazioni paesaggistiche : Parco del delta del Po

Attrazioni storiche vicine : Chioggia

Principali collegamenti pubblici : servizi di autobus urbani

4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA <i>Lotto A</i>	(Quesito n. 4)
--	-----------------------

Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere in più date, e successivamente in data 20.05.2024 per ricerca Concessioni Edilizie la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

Dal punto di vista urbanistico/edilizio mapp. 454 (sub.12) :

La sottoscritta, ha esaminato diversi atti di compravendita relativi ai passaggi di proprietà, i quali non hanno fornito elementi utili per la ricerca edilizia/urbanistica, presso il Comune di Cavarzere relativi all'immobile ad uso abitazione ma non è stata reperita documentazione urbanistico/ edilizia con relative autorizzazioni inerenti il fabbricato oggetto di pignoramento.

L'immobile ad uso abitazione, posto al piano terra, è stato probabilmente costruito anteriormente al 1967, come viene anche dichiarato in atti nella documentazione notarile dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Gava, rep.44575 del



26.06.2006. L'unico documento reperito è la planimetria catastale, presentata in data 24.01.1983, compilata dall'ing. Pietro Boninsegna.

Dal punto di vista urbanistico/edilizio mapp. 1524 garage (sub.18)

La costruzione è legittima in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Cavarzere(VE) :

Autorizzazione per costruzione Edilizia n. 99 del 29.05.1981;

C. Edilizia n. 252 in variante del 7.11.1981;

C. Edilizia n. 270 in variante del 23.12.1982;

Agibilità del 18.01.1983.

Tali pratiche Edilizie sono le uniche citate nell'atto di Compravendita del Rep. 44575 del 26.06 del 2006, a rogito del Noio Gava Marco e reperite attualmente dalla sottoscritta, nell'archivio del Comune di Cavarzere.

4.1 Conformità edilizia

L'immobile, oggetto di perizia, fa parte di un complesso residenziale edificato verso la fine degli anni 60, edificio a tipologia bifamigliare, suddiviso su due piani con abitazioni al piano terra e primo. L'unità abitativa oggetto di pignoramento si trova al piano terra, con scoperto parte privato e parte ad uso comune.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha verificato lo stato dei luoghi, confrontando solamente la planimetria catastale, non avendo a disposizione i progetti edilizi licenziati dal Comune.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per quanto riguarda le rampe del vano scale, dove le stesse, risultano essere nella stessa posizione, ma con rampa di scala invertita, ossia la prima rampa a salire è posta a sinistra, in aderenza alla parete del locale bagno dell'abitazione in oggetto, mentre la seconda rampa rimane più esterna. Si segnala inoltre che una delle due camere posta a sud, è stata suddivisa in due stanze più piccole, tramite muro divisorio di nuova costruzione.

Per regolarizzare la situazione non conforme allo stato di fatto, la scrivente, stima in via forfettaria, un costo per l'iter di regolarizzazione (rilievo e pratiche edilizie di sanatoria) di quanto sopra descritto, comprensivo di sanzione amministrativa, oneri concessori, diritti di segreteria, aggiornamento catastale, competenze tecniche professionali, per un totale pari a € 4.000,00.

Relativamente alla planimetria catastale esistente e presente agli atti in catasto, per quanto riguarda solamente il mappale 454 sub. 12 (abitazione) non risulta conforme allo stato di fatto, mentre per il mapp.1524, il sub.18 (garage)corrisponde sia alla planimetria di progetto licenziata dal Comune di Cavarzere sia alla planimetria catastale esistente.



4.1.2 Conformità urbanistica.

STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO	PIANO DEGLI INTERVENTI variante n.5
<i>Pubblicato in data 25.09.2022</i>	
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.27 delle NTA	<i>L'area ricade nella zona R2 ovvero zona con tessuto urbano consolidato, con aree prevalentemente residenziali.</i>
Elementi urbanistici che vincolano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO

Si allega estratto P.I. (allegato n.23)

Per quanto sopra esposto non si dichiara la conformità urbanistica e/o edilizia solamente per il mappale 454 sub.12

LOTTO UNICO (appartamento al piano terra con garage)

Il bene consiste in un'unità a destinazione residenziale, situata all'interno di un complesso edilizio di tipologia bifamigliare, posto in zona semicentrale, tra la Via G. Marconi e Via A. Volta, non lontano dal centro storico del paese. Si accede all'unità abitativa, attraverso un cancello sia carraiolo che pedonale posto lungo la Via G. Marconi, civico 28/A. L'appartamento è costituito da ingresso comune alle due unità abitative presenti, dal quale si accede tramite portoncino di ingresso, all'appartamento pignorato e al locale sottoscala di proprietà oltre che al vano scale dell'unità abitativa posta al piano primo. In questo ingresso comune, sono posizionati i contatori Enel, relativi alle unità abitative. L'edificio esternamente si presenta in cattivo stato di conservazione come pure anche l'appartamento, con i materiali di finitura dell'epoca, scarsamente mantenuti. L'appartamento oggetto di pignoramento è molto trascurato con evidente presenza di muffa in più zone sulle pareti delle camere e con tratti di umidità di risalita in più punti, sia nel locale corridoio che nelle camere (vedasi documentazione fotografica All.24). L'unità è così composta: ingresso comune ai due appartamenti, ripostiglio nel sottoscala, ingresso abitazione, bagno, locale cucinino, soggiorno, camera matrimoniale, infine due camerette, ricavate in un secondo momento, rispetto il progetto iniziale, da una camera più grande. I pavimenti sono costituiti da piastrelle di ceramica diverse per tipologia nelle camere rispetto al soggiorno cucina e pranzo. I serramenti sono in legno con doppio vetro, con scuri in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

Pag. 11
Ver. 3.5

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



Il bagno è rivestito in piastrelle ed è completo di sanitari con doccia. L'impianto di riscaldamento è a gas con termosifoni in piastre di alluminio. La caldaia è posta in cucina ed è adibita alla produzione di acqua calda e il riscaldamento invernale. Non è stato potuto reperire il libretto di regolare installazione e manutenzione.

Sul retro dell'abitazione, lato Nord, si accede tramite cancelletto posto a confine, al mappale n. 1524, ove è collocato il garage, identificato con il sub.18. Il garage, fa parte di un condominio, il cui accesso carrai avviene tramite rampa carrabile condominiale, da Via A Volta. Il garage ha portone di chiusura a basculante metallico manuale, è dotato di luce elettrica ed estintore. Il pavimento si presenta in battuto di cemento. Il garage è suddiviso da un piccolo locale ripostiglio sul lato Nord.

Stato di manutenzione generale abitazione e garage: complessivamente scadente.

Condizioni Generali dell'immobile: l'edificio ad uso abitazione, non è sufficientemente conservato, con finiture interne di basso livello e datate, con presenza di umidità di risalita in più punti, con evidente distacco degli intonaci lungo la parte bassa delle pareti della casa.

Caratteristiche descrittive :

Strutture verticali: **materiale** : muratura portante di mattoni di laterizio

Manto di copertura **materiale** : tegole in laterizio.

Infissi esterni : **tipologia** : anta singola e doppia a battente
materiale : legno con doppio vetro **protezione** :
scuri in legno **condizioni** : scadenti

Infissi interni : **tipologia** : porte a battente **materiale** : legno
condizioni : scarse

Pavimentazione interna : **materiale** : pavimento in marmette di piastrelle
condizioni : sufficienti

Impianto citofonico: **tipologia:** non presente

Impianto riscaldamento: **tipologia:** con tubazioni sottotraccia. **conformità:**
da verificare **alimentazione** : metano. Il riscaldamento è autonomo, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori a piastre in alluminio verniciati di color bianco.

Impianto idrico: **tipologia:** con tubazioni sottotraccia.

conformità: da verificare

Impianto elettrico **tipologia** : sottotraccia



conformità: da verificare

Impianto condizionamento

Tipologia: non presente

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA ABITAZIONE

L'abitazione si articola nel seguente modo ; ingresso comune di distribuzione alle due unità poste rispettivamente al piano terra e al piano primo. L'unità al piano terra pignorata si compone : ingresso , bagno, cucinino e zona pranzo . Dal corridoio si accede frontalmente alle camere . E' presente anche un locale ad uso lavanderia posto sul sottoscale con accesso dall'ingresso comune.

Nel calcolo della metratura commerciale, si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra unità immobiliari diverse , per la superficie ad alloggio Cf. 1,00 . Per lo scoperto privato 0,10.

DESTINAZIONE	PARAMETRO sup lorda di pavimento	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
piano terra	abitazione	77 mq	1,00	77 mq
Superficie scoperta privata		98mq.	0.10	9,80 mq
Superficie totale				86,80 mq

Nota : Lo spazio dedicato all'androne di accesso alle unità abitative è in comune, come lo scoperto carrabile, mentre ad uso esclusivo lo scoperto giardino antistante il fronte posto a Sud e il retro posto a Nord dell'unità abitativa. (vedasi atto di acquisto del 5.11.1983 n. 34617 a rogito del Notaio Lino Pavan di Adria all. 09)

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto A (Quesito n. 5)

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

Dalla lettura della documentazione dei certificati storici ventennali e dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. II di Padova dalla sottoscritta effettuata in data 19.07.2021 e successivamente in Conservatoria di Padova in data 12.06.2024 relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

Nel ventennio, gli immobili oggetto della presente perizia, appartenenti al Catasto Fabbricati del Comune di Cavarzere fg.48 mapp. 454 sub.12 cat.A4 classe 5, piano terra (abitazione), sito in Via G.Marconi 28/A, e mapp.1524 sub.18 cat. C/6 classe 6 (garage), risultano di proprietà presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Chioggia a tutt'oggi dei signori :



Alla data del 03.06.2001, la proprietà immobiliare oggetto di pignoramento risultavano essere

in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Gallimberti di Venezia, trascritto presso la Conservatoria di Chioggia in data 13.10.1992 ai n.ri 4928/3661;

Con atto di Compravendita del Notaio Gava di Cavarzere, in data 26.06.2006, Rep. 44575, trascritto presso la Conservatoria di Chioggia in data 03.07.2006 ai n.ri 4996/2660, i predetti vendono le unità oggetto di pignoramento ai

L'immobile ad uso abitazione, oggetto di pignoramento, risulta attualmente libero alla procedura esecutiva.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A (Quesito n. 6)

"Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - I. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
 - II. *atti di asservimento urbanistici;*
 - III. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*
 - IV. *Altri pesi o limitazioni d'uso;*
- b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
 - I. *iscrizioni;*
 - II. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli."*

6.1 Vincoli ed oneri giuridici :

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

Nessuna

6.1.4 Altre limitazioni d'uso

nessuna



6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :**6.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta in data 03.07.2006 ai nn. R.P. 1259 R.G. 4997 presso la Conservatoria di Chioggia, derivante garanzia di finanziamento per un importo di capitale pari a € 60.000, e montante di € 90.000,00, concesso con atto del 26.06.2006 del notaio Marco Gava con sede in Cavarzere rep.44576/7524 a favore della banca " Deutsche Bank S.p.A." con sede in Milano, contro

identificati con il fg. 48 particella 454 sub.12 natura A/4 (abitazione di tipo popolare), sita in Via G.Marconi , civ. 28/A e particella 1524 sub.18 natura C/6 (autorimessa), sita in Via Marconi 28/A

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 03.06.2021 ai nn. R.P. 2469 R.G.3351 del 3/10/2022, presso la Conservatoria di Chioggia, a favore di a favore della banca " Deutsche Bank S.p.A." con sede in Milano, contro

per la quota di proprietà di ½ ciascuno dell immobili identificati con il fg. 48 particella 454 sub.12 natura A/4 (abitazione di tipo popolare), sita in Via G.Marconi , civ. 28/A e particella 1524 sub.18 natura C/6 (autorimessa), sita in Via Marconi 28/A

Pignoramento immobiliare trascritto in data 13.12.2023 ai nn. R.P. 5256 R.G.6969 del 3/10/2022, presso la Conservatoria di Chioggia, a favore di a favore della banca " Deutsche Bank S.p.A." con sede in Milano, contro

per la quota di proprietà di ½ ciascuno dell immobili identificati con il fg. 48 particella 454 sub.12 natura A/4 (abitazione di tipo popolare), sita in Via G.Marconi , civ. 28/A e particella 1524 sub.18 natura C/6 (autorimessa), sita in Via Marconi 28/A

Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli :

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di **€ 882,00** per la quale il CTU non **detrae il costo di cancellazione, ma sarà a carico della procedura.**

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e)tassa ipot.	Importo (axb)+c+d+e
Ipoteca volontaria nn. 1259/4997 del 03.07.2006				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento nn. 2469/6969 del 03.06.2021				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento nn. 5256/3351 del 13.12.2023				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Totale							€ 882,00



Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio .

7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto A (Quesito n. 7)

Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione, alla quale si accede da scala comune ad un'altra unità abitativa non pignorata. Pertanto, per quanto appurato nel corso del sopralluogo, non risultano spese condominiali presenti.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico (Quesito n. 8)

Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

8.1.1 Criterio di stima :

METODO DI STIMA ADOTTATO :

“ Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato “

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili similari per categoria e ubicazione. Inoltre sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad immobili ad uso abitazione L'OMI (secondo semestre 2024) indica : - per il territorio Comunale di Cavarzere, in zona semicentrale, per abitazioni residenziali in buono stato di conservazione valori oscillanti tra un min di €/mq. 750,00 e un max. di €/mq. di 1.200,00

Inoltre a Giugno 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 742 al metro quadro**, con **una diminuzione del 2,50% rispetto a Giugno 2023** (761 €/mq.) Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cavarzere ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2023, con un valore di **€ 762 al metro quadro**.

Nel caso dell'immobile oggetto di perizia, dopo aver esaminato le caratteristiche oggettive e soggettive, come descritte in perizia, considerando l'anno di costruzione (anni 60), le condizioni di conservazione, tenuto conto dell'ubicazione, del contesto urbano e degli impianti presenti; la sottoscritta, dopo aver confrontato i prezzi di vendita di immobili simili a quello da stimare che si trovano nella stessa zona di riferimento, per immobili aventi medesime caratteristiche ed epoca, essendo in una zona ben servita, con porzione di scoperto ad uso privato, stima che il più probabile

Pag. 16

Ver. 3.5

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



valore di mercato per il bene in oggetto corrisponda a : **€ 800,00 al mq.** , da cui si ottiene :

il valore commerciale per unità catastale mapp.454 sub. 12 , posta al piano terra, corrispondente alla somma totale di superficie commerciale lorda vendibile per l'unità catastale composta da un appartamento con scoperto privato e un garage risulta pertanto essere uguale a

: Mq 86,80 mq. X € 800/ mq. = € 69.440,00

Valore commerciale garage a corpo € 15.000,00

Valore totale di mercato appartamento con scoperto e garage € 84.440,00

8.Bis Verifica classamento energetico (Quesito n. 8)

La sottoscritta CTU, ha verificato l'esistenza del certificato APE presso infoEnel energia della Regione Veneto, ed non è risultato presente. Poiché l'immobile risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica necessario per la vendita del bene, comprensivo di libretto di impianto, si dovrà sostenere per ottenerli, un costo complessivo di circa € 300,00. (oltre accessori e oneri di legge)

Nella stima ,vengono ulteriormente detratti i seguenti importi :

- **detrazione per cancellazione formalità pari a € 882,00 (a carico della procedura)**
- **detrazione per sanatoria e spese tecniche € 4.000,00**
- **detrazione per certificazione APE e libretto di impianto pari a € 300,00**
- **detrazione per vizi occulti pari al 3% sul valore stimato (84.440.00) = € 2.533,20**

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A (Quesito n.9)

L'immobile viene stimato nello stato di fatto in cui si trova e non si ritiene comodamente divisibile, pertanto viene valutato per l'intero.

LOTTO UNICO DI VENDITA in Via G.Marconi 28/A – Cavarzere (VE)	
Valore di stima immobili Fg. 48 mapp. 454, sub. 12 (abitazione) mapp.1524 sub.18 garage	
Valore di stima quota pignorata 1/1 (dell'intero)	€ 84.440,00
Detrazione per certificazione energetica	- € 300,00
Detrazione per sanatoria e spese tecniche	-€ 4.000,00
Detrazione per vizi occulti	- € 2.533,20



Valore totale di stima	€ 77.606,80
Valore di stima arrotondato per difetto	€ 77.600,00

Valore venale dato dalla quota di proprietà, quota di 1/1 (del diritto di dell'intera proprietà) sottratte le spese da porre all'asta = €77.600,00 (settantasettemilaseicentoeuro)

10. ALLEGATI LOTTO unico A

(Quesito n.10)

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Verbale di accettazione incarico CTU
- All.02 Verbale di sopralluogo del 11.02.2022
- All.03 Verbale di sopralluogo del 16.05.2024
- All.04 Estratto mappa Comune di Cavarzere fg.48 particella 454 e 1524
- All.05 PLN mapp. 454 sub.12
- All. 06 PLN garage sub.18
- All. 07 Pignoramento del 13.12.2023
- All. 08 Trascrizione dle 26.06.2006
- All. 09 Trascrizione del 05.11.1983
- All.10 Trascrizione del 13.10.1992
- All.11 Certificati cumulativi residenza,nascita,morte
- All.12 Verbale del 18.06.2024
- All.13 Visura storica sub.12
- All.14 Visura per soggetto garage
- All.15 C.E. n. 99 del 29.05.1981
- All.16 C.E. n.252 del 07.11.1981
- All.17 C.E. n.270 del 23.12.1982
- All.18 Planimetria box
- All.19 Prospetti e sezioni
- All.20 Modulo di accesso atti
- All.21 Pianificazione
- All.22 Agibilità garage
- All.23 P.I. art.27
- All.24 Documentazione fotografica
- All.25 Verbale di accesso forzoso del 17.06.2024
- All.26 Banca dati Agenzia delle Entrate Valori OMI
- All.27 Iscrizione ipoteca volontaria del 03.07.2006

11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO

(Quesito n.11)

Regime fiscale della vendita : la vendita del bene è soggetta a Imposta di Registro.

12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A

(Quesito n.12)

Di seguito sono riportati i valori del bene da porre all'asta considerata la quota pignorata, valore di 1/1 dell'intero al netto delle detrazioni operate :



<p>abitazione al piano terra con garage e porzione di scoperto privato</p>	<p>Corpo unico A - abitazione + garage: 1/1 dell'intera proprietà</p>	<p>Corpo A - abitazione al piano terra + garage: <u>Identificato al catasto</u> <u>Fabbricati :</u> C.F. fg. 48 mapp. 454 sub. 12 (abitazione P.Terra) C.F. fg. 48 mapp. 1524 sub. 18 (garage piano terra)</p>	<p>Valore di stima intero lotto € 84.440,00 Valore di stima intero lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 77.600,00</p>
---	--	---	---

La sottoscritta arch. Susanna Tiepolo, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. S.Pitinari , attraverso la redazione della presente relazione, che risulta composta da n° 19 pagine dattiloscritte e n° 27 allegati, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito .

Noale, 10 Agosto 2024

Il perito:



Susanna Tiepolo Architetto

